

ГЛАВА 11. РЫНОК ЗЕМЛИ И ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА

К числу важнейших факторов производства, наряду с трудом и капиталом, относится и земля. Анализ ее необходим, чтобы понять экономическое содержание и отличительные особенности формирования рынка земли и всей совокупности связанных с ней отношений.

11.1. РЫНОК ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

Рынок земли обладает рядом специфических особенностей. Во-первых, в агробизнесе земля выступает не только фактором (наряду с основным и оборотным капиталом, рабочей силой), но и сама становится товаром. Но это **специфический товар**. Он изначально не является результатом человеческого труда. Поэтому с позиции производителя нижний уровень цены на нее не может формироваться на основе необходимости возмещения ему произведенных затрат. Тем не менее по поводу купли-продажи-аренды земли формируется определенная совокупность отношений.

Во-вторых, использование земли связано с **постоянством ее места**. Как товар через границы государств не перемещается. Поэтому нет в экономическом понимании мировой цены на нее и даже национальной. Но с этой особенностью связаны научно-обоснованные системы использования ее в конкретных природно-климатических условиях. Тем самым предопределяется предложение сельхозпродукции, уровень цен на нее.

В-третьих, земля **незаменимый фактор** в производстве. Если другие элементы производства видоизменяются, исчезают, появляются новые, то земля постоянна. Но качественные характеристики этого фактора изменяются и связаны они с таким свойством ее как **плодородие**, т.е. способностью давать определенные урожаи. В экономической науке различают первоначальное естественное плодородие и то, которое формируется в результате дополнительных вложений труда и капитала, т.е. экономическое. В зависимости от методов хозяйствования качество земли может быть как улучшено, так и ухудшено. Отдача от дополнительного капитала, масштабы и границы его приложения являются объектом постоянным экономических исследований.

В-четвертых, земля **пространственно ограничена**, предложение земли является строго **фиксированным**. Это характерно как для большинства стран, освоивших свои земельные территории, так и для микроуровня (конкретного субъекта хозяйствования). Ограниченный характер предложения земли означает, что кривая предложения, если представить это на графике, абсолютно неэластична (рис.11.1.), т.е. параллельна оси ординат.

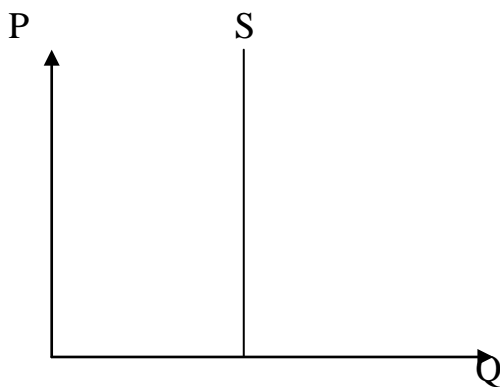


Рис. 11.1. Предложение земли

P – цена за 1 га, млн.руб.
 Q – количество земли, га
 S - предложение земли

В условиях значительного роста цен на землю предложение земли не может быть увеличено. Имеется в виду земля определенного качества, расположенная в определенном месте. Но на рынок земли, уровень цен на нем активно влияет **спрос** на землю, который является производным от спроса на продовольствие. Спрос на землю формируется не только для сельскохозяйственных, но и иных целей (например, жилищного строительства и т.п.). Совокупный спрос на землю (D) формируется под влиянием этих спросов. Тенденции последних разные. Если представить на графике спрос сельскохозяйственный ($D_{сх}$) и несельскохозяйственный ($D_{нсх}$), то эти линии будут иметь отрицательный наклон (рис.11.2.):

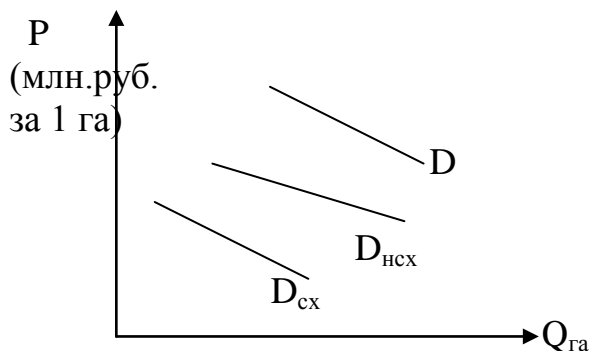


Рис.11.2. Спрос сельскохозяйственный и несельскохозяйственный

Это связано с тем, что в хозяйственный оборот (при неизменном уровне развития техники и технологии) вовлекаются сначала лучшие земли, затем средние и даже худшие. Это тенденция привела к обоснованию в экономической науке **Закона уменьшающегося плодородия** (Д.Тюрго, Д.Андерсон, Д.Рикардо). Линия несельскохозяйственного спроса на землю более эластична, но и она связана с положением земельных участков. Этот вид спроса на землю имеет устойчивую тенденцию к росту.

Спрос же на сельскохозяйственные земли в развитых рыночных странах остается устойчивым. И объясняется прежде всего уровнем продуктивности земли, особенностями спроса на продовольственную продукцию. Спрос на продукты питания неэластичен. Человек не может жить без пищи, к которой он привык. И даже при высоком уровне инфляции спрос на продукты питания сокращается меньше, чем на непродовольственные товары. При уменьшении доходов велика доля расходов на продовольствие. По мере же повышения доходов все большая часть расходов приходится на непродовольственные товары. Это сказывается и на показателях макроуровня. Доля сельского хозяйства в национальном доходе сокращается. И если численность работающих в сельском хозяйстве не будет соответственно уменьшаться это приведет к неуклонному уменьшению их доходов, необходимости нерыночных целевых программ поддержки сельхозпроизводителей.

Наряду с понятиями «собственно земельных угодий» «земельных площадей», в экономической теории используется **широкое толкование «земли»**. Последнее означает все используемое в производственном процессе естественные

ресурсы. Например, в добывающей промышленности земля ценна не площадью своей, а теми глубинными запасами, которыми она располагает. Они служат основой приложения труда и капитала, формируя рынок топлива, энергии, других товаров. Различают понятия «природные условия» и «природные ресурсы». Первые – это совокупность географического положения, структуры недр, климатического фактора, солнечной инсоляции. Они создают предусловия жизнедеятельности людей, возможности освоения природных ресурсов. **Природные ресурсы – это совокупность природных условий, которые могут быть использованы для создания рукотворных ресурсов.** Они могут быть классифицированы на разведанные (используемые) и потенциальные. Потенциальные не включаются в состав национального богатства. Используемые влияют на уровень жизни, эффективность экономики.

Понимание особенностей рынка природных ресурсов во многом связано с делением их **на возобновляемые и невозобновляемые ресурсы.** Возобновляемые ресурсы восстанавливаются под действием природы или человека. Например, круговорот воды в природе, получение солнечной энергии, восстановление человеком за счет технологий плодородия земли и т.п.

Ресурсы, которые после использования нельзя восстановить, считаются невозобновляемыми. Многие миллионы лет требовалось для образования полезных ископаемых. Условия их формирования исчезли, изменились. Поэтому расходование их приводит к постоянному уменьшению таких ресурсов. Перед владельцами этих ресурсов встает всегда такая проблема: реализовать данные ресурсы сейчас, получить средства и распорядиться ими или законсервировать ресурсы. По мере истощения ресурсов цены на них возрастут и выгода может быть большей. Поэтому анализировать рынок невозобновляемых ресурсов следует с учетом фактора времени, применяя дисконтирование. Этот анализ идентичен с изучением привлекательности любого инвестиционного проекта (см. главу.....) Собственник невозобновляемых ресурсов рассчитывает доходность двух альтернативных вариантов их использования (немедленной продажи и отсроченной). Если же темпы роста цен на невозобновляемый ресурс будут ниже ставки процента на капитал, этот ресурс следует немедленно продать и положить деньги в банк. Консервация становится невыгодна. Но предложение природного ресурса на рынке возрастет, что приведет к понижению текущей

цены. Возрастаение предложения ресурса увеличит его добычу, уменьшит запас. А, следовательно, это приведет к росту будущей цены. Становится выгодней консервация, пока не сравняется норма прибыли на капитал. Таким образом, **своеобразием рынка невозобновляемых природных ресурсов** является присутствие и действие экономического механизма **консервации ресурса**.

Однако в странах с переходной экономикой, при наличии кризисных явлений. при недостаточно отработанных государственных механизмах регулирования использования природных ресурсов наблюдаются массированные их продажи. И кроме того вырученные средства не вкладываются в инвестиции, а в значительной мере оседают в зарубежных банках.

С одной стороны, сырьевой экспорт является как бы амортизатором кризиса. Зарабатываемые средства и налоги на этот вид бизнеса позволяют решать социальные проблемы. С другой стороны, такое государство, его экономика очень зависят от уровня мировых цен на природный ресурс. Кроме того, превалирование немедленной продажи над консервированием создает опасность растраты невозобновляемого природного ресурса, превращению государства из экспортера в импортера.

Беларусь не относится к странам богатыми природными ресурсами. Среди разрабатываемых: нефть и газ, калийные и каменные соли, доломиты, бурый уголь, торф, сопропелий, формовочные глина и песок, пресные и минеральные подземные воды. В группы разведываемых месторождений входит: железные руды, редкие металлы, гипс, горючие сланцы, фосфориты, промышленные воды и другие.

Важнейшим **из возобновляемых ресурсов** является **плодородие земли**. Экономический механизм его функционирования связан главным образом с **рентными отношениями**, складывающимися в процессе долговременного использования возобновляемого ресурса.

11.2. ПОНЯТИЕ И ВИДЫ РЕНТЫ

В отличие от фактора труда фактор земли не является неотделимым от своего владельца. Собственником земли может быть один субъект, а заниматься производством на ней другой. Происходит расщепление пучка прав собственности. Это формирует

совокупность земельных рентных отношений. В широком толковании общепризнанным считается, что рента – это экономическая форма, в которой реализуется земельная собственность. В экономической литературе получили широкое распространения такие понятия ренты: дифференциальная, абсолютная, монопольная, экономическая, квазирента.

Материальные условия, порождающие дифференциальную ренту коренятся в специфическом свойстве земли – плодородии. Одинаковые по величине и качеству затраты труда и капитала, приложенные к земельным участкам, дают различную величину урожая. А, следовательно, формируют неодинаковые затраты на единицу продукции. Если в процесс производства вовлечены разные по качеству земли и спрос на продукцию не снижается, то равновесная цена производства устанавливается на уровне индивидуальной цены на худших землях. Тогда на средних, и лучших участках объективно создается большая величина дохода.

Различают дифференциальную ренту I и II. Первая формируется за счет лучшего плодородия земли при ценообразовании по худшим землям. С точки зрения формирования дополнительных финансовых источников для субъектов хозяйствования в отечественной экономике она малозначима. Обычно она изымается в качестве налога, ставки которого дифференцированы в зависимости от кадастровой оценки земли. Для формирования бюджетов различных уровней научная обоснованность этих отношений очень важна. Эти налоги имеют целевое назначение, ориентированное на улучшение земель. Дифференциальная рента I возникает не только за счет лучшего плодородия, но и расположения земли по отношению к рынкам сбыта. Неравенство транспортных издержек на единицу продукции формирует материальные условия для ренты по местоположению. С развитием коммуникации значимость отдаленных земель может возрасти, аналогично – снизится участие худших участков, но имеющих выгодное местоположение.

Ограниченность пригодных земель, острые мировые продовольственные проблемы предполагают интенсификацию сельскохозяйственного производства. Относительно земли она выражается в дополнительном приложении к ней труда и капитала. Это приводит, как правило, к получению дополнительной прибыли. Она и образует, так называемую, дифференциальную ренту II.

Дополнительный доход (рента II) в результате научно-технических усовершенствований остается у хозяйствующего субъекта. Дифференциальную ренту II (в отличие от ренты I) можно получить и на худших земельных угодьях. Данное обстоятельство является мотивацией применения новых технологий в конкретных условиях.

Если дифференциальная рента имеет признание в различных экономических учениях и используется в государствах в системе земельных отношений, то к понятию **«абсолютной ренты»** далеко не однозначный подход. Обоснование существования абсолютной земельной ренты широко освещалось в экономических исследованиях XIX века и советских экономистов. В современных западных учениях в основном абсолютная рента отрицается. Признание или отрицание этой формы ренты связано с дискуссией по поводу утверждения роли живого труда в создании прибавочного продукта, присвоения последнего, разного соотношения переменного и постоянного капитала в отраслях, частной собственности на землю. Считалось, что свободный перелив капитала невозможен из-за частной собственности на землю. Об абсолютной ренте следует определенно говорить в конкретных условиях при одновременном наличии всей совокупности вышеперечисленных факторов. Современные условия капиталообращения в экономически развитых странах кардинально изменились. Здесь техническое строение капитала в сельскохозяйственном производстве выше, чем в промышленности. Несельскохозяйственный капитал привлёк на поля огромное число сельхозтехники, средств химизации, создал инфраструктуру для обслуживания и возобновления технических средств, привел к сокращению живого труда. Тем самым разрушил монополию собственников земли на произведенную продукцию и присвоение излишка над средней прибылью. Кроме того, в этих государствах свободный предпринимательский капитал постоянно вторгается в агробизнес. В таких условиях относительно сельскохозяйственного производства по наличию абсолютной ренты дать однозначно утвердительный ответ невозможно.

Вместе с тем следует признать проявление абсолютной земельной ренты в иных социально-экономических отношениях. Титул собственности земли привел к возрастанию цены и арендной платы за нее. Урбанизация, снижение комфортности жизнедеятельности в крупных городах породили тенденцию строительства загородного жилья, а также вывод малого

предпринимательства. Собственность на землю становится также разновидностью долговременных сбережений капитала при правовой и экономической неопределенности предпринимательства в других сферах.

Существование дифференциации плодородия земли еще не означает получение хозяйствующим субъектом разноуровневого дохода. В экономической науке эту взаимосвязь выстраивают по формам собственности на землю и хозяйствования на ней. Различают два вида монополии на землю: собственника и ведения сельскохозяйственного производства. Считается высшей формой реализации этих отношений собственника распоряжение землей (напр., сдача в аренду и т.п.). при различных формах модификации этих отношений дифференциальный доход достается собственнику земли. Это может быть государство или физическое лицо.

Понятие **монопольной** ренты в экономической литературе используется и при анализе уровня цен на продаваемые сельскохозяйственные продукты редкого качества. Считается, что монопольно высокая цена на них определяется готовностью покупателя заплатить эту цену. Этот излишек над стоимостью сельскохозяйственной продукции, называемой монопольной рентой, присваивается собственником земли.

Проблема ренты исследовалась в различных экономических школах. Неоклассики анализировали вопросы ренты на основе концепций предельного продукта и предельной отдачи. В результате возникло понятие **«экономической ренты»**. Она есть доход собственника всякого ресурса (не только земли), предложение которого строго ограничено. Рента, исследуемая в земледелии, возникла раньше. Но в последствии становится частным проявлением экономической ренты.

Изучение А. Маршаллом проблемы дополнительных доходов, получаемых конкретным землевладельцем от предыдущих достижений научно-технического и технологического прогресса всего общества, в краткосрочном периоде позволило ему назвать их **«квазирентой» («мнимой», «ложной»)**. То есть, это как бы несправедливая прибыль землевладельца, так как ему не приходилось в этом конкретном краткосрочном периоде осуществлять основные издержки. Они осуществлены в предыдущем длительном периоде. То есть, квазирента – это доход, связанный с временными рамками существенных технологических усовершенствований. В

долгосрочном периоде эти преимущества дефицитности капитальных факторов теряются. Стремление к получению наибольшей выгоды побуждает других землевладельцев к внедрению достижений науки и техники. И эта экономическая реакция производителей не имеет ограничений.

11.3. ЦЕНА ЗЕМЛИ И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Рента и рентные отношения имеют различные аспекты практического проявления. Они являются экономическим ориентиром формирования **уровня цены на землю, а также арендной платы**. Так, если собственник решил продать какой-то участок, он стремится сохранить получаемый от него доход. И наиболее распространенным экономическим правилом в этой хозяйственной процедуре является так называемая **«капитализация ренты»**, то есть **дисконтированная стоимость дохода**. Собственник в результате земельной сделки рассчитывает получить такую сумму, которая, будучи помещена в банк, принесет ему доход в форме процента, равный его земельной ренте. Тогда цена земли (P) будет равна:

$$P = \sum \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

где $\frac{1}{(1+r)^t}$ - коэффициент дисконтирования. R_t – доход от земли.

Общая стоимость учитывает срок (t) отчуждения земли. Поскольку продажа земли - это навсегда, то суммирование начинается с единицы и заканчивается бесконечностью. Но с

возрастанием срока (t) $\frac{1}{(1+r)^t}$ стремиться к нулю. Сумма в формуле достигает предела, когда рента за каждый цикл одинакова. Цена земли будет выглядеть следующим образом:

$$P = \frac{R}{r},$$

где R – годовая рента

r – рыночная ставка ссудного процента.

Если рента равняется 600 тыс.рублей с одного гектара, а ставка ссудного процента равна 10%, то цена за землю составит:

$$P = \frac{600 \text{ т.р.}}{0,1} = 6000 \text{ т.р.}$$

В мире значительная доля сельскохозяйственной продукции производится на арендованной земле. Прибыль от земли при этих отношениях как бы распределяется на две части: одна – арендатору земли, другая – земельному собственнику (это может быть и государство). Арендная плата также базируется на рентной основе. Она, кроме ренты, учитывает срок отчуждения земли. **Арендная плата и рента совпадают, если на арендуемой земле нет хозяйственных построек. В противном случае арендная плата включает ссудный процент на примененный к земле капитал, а также амортизационные отчисления на основной капитал.** Предприниматель-арендатор в пределах срока арендного договора, стремясь получить дополнительный доход (дифрента II), улучшает плодородие земли. После окончания срока аренды эта улучшенная земля становится достоянием собственника земли. Поэтому замечена в этих отношениях такая противоречивая тенденция: арендатор – за длительный срок аренды, а собственник земли – за короткий. Для обеспечения социальной стабильности в этих отношениях подключаются, как правило, государственные нормативы. Устанавливаются предельные сроки аренды или предоставляется право арендатору на компенсацию невостребованных затрат по улучшению земли.

11.4. ПРОБЛЕМЫ СТАНОВЛЕНИЯ РЫНОЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РБ

В отечественной экономике предыдущей системы хозяйствования земля считалась общенародной собственностью и была отдана в бесплатное и бессрочное землепользование соответствующим субъектам. Но бесплатность имела очень напряженное экономическое проявление в формировании обязательных продовольственных и сырьевых сельскохозяйственных фондов для целей общенародного государства.

Меняющаяся система экономических отношений, ориентация с 90-х годов на становление рыночной экономики смещает вектор понимания в них места земли. Узаконивание право частной собственности на землю (1993 г.) в Республике Беларусь предполагает освоение механизма ее реализации. Такое право получили граждане для строительства и обслуживания жилого дома, ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального садоводства и дачного строительства. В составе сельскохозяйственных угодий таких земель около 16 процентов. Основная же доля сельскохозяйственных земель остается в государственной собственности. Пока рынок земли в нашей стране не создан. Нет рыночных институтов, связанных с куплей-продажей земли. Но в связи с развитием рыночных отношений, начальных этапов приватизации (в т.ч. и земли) все больше усиливается потребность в стоимостной оценке земли. Применяются иные методические подходы ее оценки. Во введенных впервые с 1992 г. в республике денежных платежах за землю применен рентный подход. Налоговые ставки дифференцированы в зависимости от качества земли (до 27 баллов - 609 руб/га) через определенные интервалы (и более 65 баллов - 3550 руб/га). Предусмотрена индексация этих ставок с учетом годовой инфляции. При приватизации земли соответствующего качества также используются этот стоимостный норматив. Плата за землю является обязательной для всех землепользователей и землевладельцев, становится издержками их производства. Таким образом в земельных отношениях государство пытается уловить диффренту I. Платежи в основном идут в местные бюджеты, четверть их поступает в республиканский и имеют целевое назначение (для улучшения земель). Но мотивация сельхозпроизводителей эффективного использования земли, основанная лишь на дифференциальной ренте, не очень действенная. В странах, где сельхозугодья находятся в частной собственности, земля как недвижимое имущество традиционно считается одним из надежных видов залога в отношениях с денежно-финансовыми органами. В отечественной экономике такие залоговые отношения не развиты. Вместе с тем практическая реализация в широком масштабе частной собственности на сельскохозяйственные земли связана и с огромными рисками. Все субъекты сельскохозяйственного производства в настоящее время находятся в сильно ослабленном экономическом состоянии. Они не могут выступить в роли

покупателей земли. Да и арендная плата, основой которой является капитализированный доход, не может быть выгодной.

Абсолютизация фактора частной собственности на землю и взаимосвязь его с высокой эффективностью производства зачастую носит (особенно в переходной экономике) идеологизированное представление. Эффективность сельскохозяйственного производства предопределяется системным обеспечением всей совокупности отношений.

Выводы:

1. Под рынком земли следует понимать отношения, связанные с куплей-продажей ее, предоставленным в аренду, состоянием рынка сельскохозяйственных товаров.

2. Рынок земли обладает рядом особенностей, предопределяемых спецификой фактора земля. Среди них: природное происхождение земли, постоянство ее местоположения, незаменимость в сельхозпроизводстве, различное плодородие.

3. Земля пространственно ограничена, предложение ее строго фиксировано. Определяющим фактором воздействия на состояние рынка земли является спрос на нее. Последний же является производным от спроса на продовольствие.

4. Наряду с понятием земли, как фактора сельскохозяйственного производства, существует более широкое толкование земли, означающее все используемые в производственном процессе естественные ресурсы (например, природные ресурсы).

5. Природные ресурсы – это совокупность природных условий, которые могут быть использованы для создания рукотворных ресурсов. Понимание особенностей рынка природных ресурсов связано с делением их на возобновляемые и невозобновляемые. Рынок невозобновляемых ресурсов следует анализировать с учетом фактора времени, применяя дисконтирование доходности двух вариантов их использования (немедленной продажи и отсроченной).

6. Экономический механизм функционирования такого возобновляемого ресурса как плодородие земли

связан главным образом с рентными отношениям. Существует несколько понятий земельной ренты: дифференциальная, абсолютная, монопольная, экономическая, квазирента. В широком толковании считается, что рента – это экономическая форма, в которой реализуется земельная собственность.

7. Рента в понимании как доход от земли является экономическим ориентиром формирования уровня цены на землю, а также арендной платы.

8. Наиболее распространенным экономическим правилом в земельных сделках выступает т.н. «капитализация ренты». Собственник рассчитывает получить такую сумму, которая будучи помещена в банк, принесет ему доход в форме процента, равный его земельной ренте.

Основные понятия

Природные ресурсы
Экономическая рента
Дифференциальная рента
Цена земли